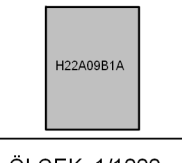


BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, GEMLİK ÇEVREYOLU DOĞUSU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKMÜ TADİLATI	
 ÖLÇEK: 1/1000	
Sedat AKKUŞ Katip Üye	
Sedat ÖZER Katip Üye	
Plan İşlem Numarası UIP- ..... Gemlik Belediye Meclisi'nin 09/09/2019 tarih ve 208 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile .....	Alınur AKTAS Büyükşehir Belediye Başkanı



## GEMLİK ÇEVREYOLU DOĞUSU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

G.B.M.K=09.09.2009/ 405  
B.B.B.M.K=10.12.2009/ 749

### PLAN HUKUKLERİ

1. Belediye Encümenince belirlenen 18.Madde uygulama sınır alanında uygulama yapılmadan ruhsat verilemez.
2. Planda belirtilmeyen hususlarda Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.  
(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35) - DEĞİŞİKLİK
3. 19.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2.ETAP 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda belirtilen koşullara uyulacaktır.  
(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35) - DEĞİŞİKLİK
4. A ile işaretli konut alanlarında DSİ görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.
5. 3m bahçe mesafesi cephe aldığı yoldan bırakılacaktır.
6. Depolama alanlarında yan bahçe mesafesi 3 metre olarak uygulanacaktır.  
(G.B.M.K=03.04.2013/162) (B.B.B.M.K=23.05.2013/574)
7. Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz.  
(G.B.M.K=11.11.2014/419) (B.B.B.M.K=18.12.2014/1446)
8. Ön bahçe mesafesiz bitişik nizam tabii konut veya ticaret alanlarında otopark ihtiyacı kendi parselli içinde veya bedeli ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık ve kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.  
(G.B.M.K=03.12.2014/463) (B.B.B.M.K=02.01.2015/79)
9. Çatı piyесlerinde tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırlarından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edebilir.  
(G.B.M.K=06.04.2015/87) (B.B.B.M.K=21.05.2015/979)
10. İPTAL EDİLDİ  
(14.09.2018/243)(18.10.2018/2407)
11. Ön bahçe çekme mesafesi bulunan konut ve Ticaret Alanlarında yol cephelerinde bahçe duvarı yapılmayacaktır.  
(G.B.M.K.=03.05.2017/133)(B.B.B.M.K.=15.06.2017/1688)
12. Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.  
(G.B.M.K.=07.06.2017/171)(B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)
13. İrmak Sokak'a cepheli konut Alanlarında zemin ve açığa çıkan bodrum kat/katlarda Ticaret kullanımı yer alabilir. Yine bu alanlarda, zemin kattaki ticaret kullanımda, asma kat yapılabilir.  
(G.B.M.K.=12.06.2017/192)(B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

### İLAVE EDİLEN HUKUKLER:

14. İPTAL EDİLDİ  
(G.B.M.K=07.03.2018/64) (B.B.B.M.K=19.04.2018/1025)
15. Mevcut imar planında Yol Boyu Ticaret Amacı ile kısmen Ticaret Alanı taranmış Konut Alanlarından, Orhangazi Caddesi, 15 Temmuz Şehitler Bulvarı, Hürriyet Caddesi, İrmak Sokak (Dereboyu), Eski Pazar Caddesinde Zemin Katlarda Ticaret yapılması zorunlu olup, normal katlarda konut kullanımı yer alacaktır. Benzer kullanım foksyonu getirilmiş Yolboyu Ticaret Amaçlı Konut Alanlarında, Konut kullanımı yer alacak olup, zemin katlarda isteğe bağlı olarak halkın günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak Yönetmeliğin 19 maddesi (f) bendi 1. Fıkrasında belirtilen ticaret kullanım alanı yer alabilir.
16. %15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, istenildiği takdirde arazi eğiminden faydalanmak için trafik önlemleri alınarak, ön bahçede üzeri yeşil bahçe (en az 30 cm toprak olması) yapılmak şartı ile ön bahçe mesafesinde kapalı otopark düzenlenebilir. Yol cephesinden görünen duvar yüksekliği 3.00 metreden fazla olamaz.
17. Vaziyet planı hazırlanır iken; plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kotlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 mt. den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapılan projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır. maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerinin yapılması için;
- 17.1. "Ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilme şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde, parsellerin ön bahçelerini yol eğimine göre kaldırım seviyesinde düzenleyebileceği,
- 17.2. Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli);
  - 17.2.1. Parselin yol cephesindeki köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilme şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde yol cephesinde parsel sınırında en fazla 3.00 m istinat yapılabilir.
  - 17.2.2. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilme şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde ön bahçe, yol kotunun altında yağmur ve sel baskınlarına karşı gerekli önlemlerin alınması ve ön bahçenin yeşillendirilmesi koşuluya yol cepheli parsel sınırında en fazla 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.
18. Parsellerin yola cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalarda parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla, ön bahçe mesafesi 5 metre ve daha az olan parsellerde yapı yaklaşım sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde çıkma yapılabilir.
19. Bitişik nizamda; bina derinliğinin 10.00 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar azaltılabilir. Açığa çıkan katlar dahil toplam kat sayısı 4 katın üzerinde olduğu takdirde 4 katın üzerindeki her kat sayısı için en az 0,50 metre arka bahçe mesafesi kademeli olarak her katta artırılır.
20. Bitişik nizam tabii olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği 30.00 metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir. İki yola cepheli Ticaret Alanları bu hükme tabii olmayıp, Meri yönetmeliğine göre bina derinliği uygulanabilir.
21. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastro su ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayrı nizam yapı adalarında yapılacak yeni imar uygulamalarında, parsel genişliği yan bahçe mesafeleri hariç 4 metreden, parsel derinliği ön ve arka bahçe mesafeleri hariç 7 metreden az olamaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.  
(G.B.M.K=07.03.2018/64) (B.B.B.M.K=19.04.2018/1025)(20-21. Maddeler)

22. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesindeki Çatılar Bölümü hakkında aşağıdaki açıklamalar dikkate alınacaktır.
- 22.1. Her bağımsız bölüm için cephede ve derinlikte en dar yeri 3 m olan teraslar yapılabilir. Yapılacak olan teraslar arasındaki mesafelerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesinin 12. Fıkrası hükümleri esastır.
- 22.2. Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçemeyen ve % 45 lik eğim hatını aşmayan çatı kuşluğu altında kapalı mekanlar yapılabilir. Tüm cephelerde kısmen kapalı, tamamen çatı veya tamamen üstü açık teraslar yapılabileceği gibi parselin geometrik köşelerinde bulunan ve en az 3 m olacak olan teraslar kapatılamaz. Köşeler haricindeki çatıların atındaki teras, balkon ve odalar çatı altında kaldığından üstü kapalı olabilir.
- 22.3. İPTAL EDİLDİ
- 22.4. İPTAL EDİLDİ  
(G.B.M.K=10.07.2018/208) (B.B.B.M.K=18.10.2018/2407)
- 22.5. İmar Planına ve yönetmelikle belirlenen bina yüksekliğini aşmamak ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı arası piyes çözümlerinde taşıyıcı sistem, betonarme, ahşap, çimento veya çelik yapı sistemleri ile inşa edilebilir.
- 22.6. Özellikle olan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemini uygulanmak istenilmesi halinde Estetik Komisyon görüşü alınır.
23. Okul, cami ve açık spor tesis alanında, Belediyece onaylı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.
24. Planlama Alanı Sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanıcıların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına izin verilmeyecek olup, bu gibi çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyebilecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko, magnezyum vb. maddelerin depolanması yapılmayacaktır.  
(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35)
25. Ön bahçe mesafesi belirtilmemiş bitişik nizam yapı adalarında, yol geçişinin sağlıklı olması ve trafik güvenliğini kolaylaştırmak amacıyla köşe parsellerde;
  - 25.1. 100 m<sup>2</sup>'den az olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1.50 metre geri çekilecektir.
  - 25.2. 100 m<sup>2</sup>'den fazla olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 2.00 metre geri çekilecektir.
  - 25.3. Köşe parsellerde geri çekme işlemi sadece zemin kat ve zemin katın altında binanın açığa çıkan (zeminde oturan) bodrum katındaki bölümlerinde yapılacak olup, normal katlarda Meri Yönetmeliğine uygun olarak çıkma yapılabilir.
26. Bitişik nizam yerlerde Gemlik Merkez ve Doğu Planlarında zemin kat üzerinde yola 20 cm motif çıkması ve 50 cm'ye kadar saçak çıkması yapılabilir.  
(G.B.M.K=07.03.2018/64) (B.B.B.M.K=19.04.2018/1025)(25-26. Maddeler)

### 2016 YILINDA EKLENEN PARSEL BAZINDA PLAN NOTLARI

- 1)2981 Sayılı Kanununun Ek 1 Maddesinde belirtilen şartları sağlayan parsellerde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre tekrar uygulama yapılabilir.  
(G.B.M.K=06.01.2016/11) (B.B.B.M.K=11.02.2016/303)
- 1)Mevcut ağaçlar sokulemez.  
(G.B.M.K=18.07.2016/139) (B.B.B.M.K=26.07.2016/1656)
- 1)Osmaniye Mahallesi 1151 ada 6 parsel nolu taşınmazın doğu ve güneydoğu köşesindeki cephelerinden 3 metre ön çekme mesafesi uygulanacaktır.  
(G.B.M.K=07.11.2016/236) (B.B.B.M.K=22.11.2016/2506)
- 1)Plan değişikliği sınırları içerisindeki 1087 ve 1088 adalarda imar uygulamasında parsel cephe ve derinliği şartı aranmaz.  
(G.B.M.K=12.12.2016/263) (B.B.B.M.K=28.12.2016/2832)
- 2017 YILINDA EKLENEN PARSEL BAZINDA PLAN NOTLARI
- 1)1181 Ada 1 ve 2 Parsel, kuzeyinde belirlenen Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanı ile 2 yola cepheli köşe parsel oluşturulacak şekilde imar uygulamasına dahil edilecektir.
- 2)1182 Ada 1,2 ve 3 Parseller ile 1188 Ada 1 Parsellerden yol geçirilmesi nedeniyle eksiltilen Konut Alanı; bu plan değişikliği ile belirlenen 1179 Ada 1 Parselin kuzeyinde, 1181 Ada 1 ve 2 Parselin kuzeyinde ve 1180 Ada 1 Parselin kuzeyinde oluşturulan Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanından 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında imar uygulaması ile verilecektir.  
(G.B.M.K.=09.01.2017/17) (B.B.B.M.K.=16.02.2017/265)
- 1)İmar planı değişikliği sınır içinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.Maddesi 5.Fıkrası parsel büyüklükleri hükümleri aranmaz.  
(G.B.M.K.=14.11.2017/365) (B.B.B.M.K.=21.12.2017/3662)
- 2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI
- 1)Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğinin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslarıdaki koşullara göre parselinde çözülemeyen durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.B.M.K.=24.01.2018/ 242)
- 1)Ön ve yan bahçeli ayrı, blok veya kütle tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir. (G.B.M.K=04.04.2018/113) (B.B.B.M.K=26.09.2018/2339)

### 2019 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)İrmak Sokak veya 15 Temmuz Şehitler Bulvarının cepheli Bitişik Nizamlı Ticaret veya Konut Alanında kalan parsellerde, zemin katta inşa edilmek istenen ticaret mahalleri, parsel derinliğince yapılabilir.

BURSA-H22-a-09-b



Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer ölçeğinde analitik sayısal kamera görüntülerinden ve 2012 yılında yapılan bitümlenme ve revizyon tespitlerinden üretilmiştir.  
Eş Yükseklik eğrileri arası 1 m' dir.  
Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.  
ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epejünde üretilmiştir.

#### DONÜŞÜM:

ED-50' den ITRF 96' ye Dönüşüm İçin:  
XITRF=tx + a Xed50 + b Yed50  
YITRF=ty + a Xed50 + b Yed50  
a= 0.999934944  
b= 0.00000151151  
m=156.1946832282  
ny= -39.531199983641

ITRF 96' dan ED-50' ye Dönüşüm İçin:  
XED=50 - tx + a XitrF + b YitrF  
YED=50 - ty + a XitrF + b YitrF  
a= 1.00006505014  
b= -0.00000151151  
m= 156.1946832282  
ny= 39.531199983641

YÜKLENENİ FİRMA  
Mesleği Müh. Müh. A.S.  
H. GÖLMEZ  
Proje Müdürü

KONTROL  
Murat SANCAR  
Murat KARAOĞLU  
Prof. Dr. Şenol KUŞCU  
Mühür-ZKU Müh. Fak.  
Kontrol Müh.  
Haritas Kam. Şb. Md.

İNCELEME  
Mehmet Salt AYKÇ  
Emrah İntimlak Daire Başkanı

Bakanlık arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında.

ONAY  
12/09/2012  
Recep ALTEPE  
Büyükşehir Belediye Başkanı

1:1000

BURSA-H22-a-09-b-1-d